

Stadt Münster
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Herrn Schowe
Albersloher Weg 33

48155 Münster

Dortmund, 25. Mai 2010

**Städtebauliche Wirkungsanalyse für Einzelhandelsbausteine im Bereich
Münster-Hafen
Ergänzende Erläuterungen zur weiteren städtebaulichen Abwägung**

Sehr geehrter Herr Schowe,
sehr geehrte Damen und Herren,

in unserem Gespräch am 18. Mai wurde das Planvorhaben der Fa. Stroetmann am Standort Hansaring/OSMO sowie die von uns diesbezüglich erstellte Wirkungsanalyse zu den geplanten Einzelhandelsbausteinen diskutiert. Dabei konnte festgehalten werden, dass das Planvorhaben innerhalb des im Einzelhandelskonzept der Stadt Münster ausgewiesenen Stadtbereichszentrum Hansaring/OSMO liegt und grundsätzlich der Versorgungsfunktion dieses zentralen Versorgungsbereichs für den umliegenden, dicht besiedelten Kernstadtbereich entspricht. Somit steht das Vorhaben hinsichtlich der Standortwahl im Einklang mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Münster. Problematisch wurden jedoch weiterhin die mit dem Vorhaben verbundenen absatzwirtschaftlichen Umverteilungseffekte, insbesondere auf das benachbarte Stadtbereichszentrum Wolbecker Straße gesehen, in dem Umverteilungsquoten von teilweise bis um 15 % (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) ermittelt wurden.

Diesbezüglich hatten Sie mit Blick auf den weiteren städtebaulichen Abwägungsprozess um einige ergänzende Erläuterungen zu diesen gutachterlichen Aussagen der Wirkungsanalyse gebeten. Dabei ging es vor allem um folgende Punkte:

- Den errechneten **Umsatzumverteilungen** liegt gemäß des Worst-Case-Ansatzes die Annahme zugrunde, dass der durch das Vorhaben neu generierte Umsatz zu 100 % innerhalb des definierten Untersuchungsraumes umverteilt wird. Nicht berücksichtigt wurden dabei mögliche zusätzliche Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Untersuchungsraumes (beispielsweise neu generierte Umsätze durch Käufe von Pendlern oder auswärtigen Besuchern (sog. „Umsatz von der Straße“). Die Gesamtsumme der potenziellen Umsatzverluste im Bestand könnte unter Berücksichtigung dieser Tatsache geringer ausfallen.
- Eine Zielzentralität von 1,0 in der Branche Nahrungs- und Genussmittel als „Vollversorgung“ der Wohnbevölkerung ist im Untersuchungsgebiet bereits heute annähernd erreicht (Zentralität: 0,99). Eine solche quantitative „Marktsättigung“ ist jedoch in Deutschland sehr verbreitet bzw. üblich und kann (insbesondere mit Blick auf weitere Planvorhaben) nicht als Argument gegen weitere Einzelhandelsansiedlungen eingesetzt werden. Entscheidend ist eine Beurteilung anhand übergeordneter städtebaulicher Zielvorstellungen (z.B. räumliche und qualitative Aspekte). Diesbezüglich liegt mit dem politisch beschlossenen Einzelhandelskonzept der Stadt Münster eine maßgebende Leitlinie vor. Ferner werden bei der Betrachtung der **Zentralitätskennziffern** nicht die Kaufkraftzuflüsse durch die im Untersuchungsgebiet arbeitende Bevölkerung (mit Wohnsitz außerhalb des Untersuchungsraumes) berücksichtigt. Dementsprechend wäre in diesem dicht besiedelten Kernstadtbereich auch eine sortimentsspezifische Zentralität von über 1 plausibel zu veranschlagen.
- Unsere Betrachtungen gehen von der derzeit im Untersuchungsraum lebenden Bevölkerung aus. Eine mögliche Erhöhung der **Einwohnerzahl** (beispielsweise durch die Errichtung von Wohneinheiten im Rahmen der Umgestaltung des ehem. OSMO-Areals) sowie der damit zusammenhängende Zuwachs des Kaufkraftvolumens ist nicht berücksichtigt.
- Eine maßgebliche Rolle bei der Diskussion der ermittelten Umsatzumverteilungsquoten spielt die Frage, ob durch die Umsatzumverteilungen im Stadtbereichszentrum Wolbecker Straße Betriebsaufgaben der dort ansässigen frequenzerzeugenden Magnetbetriebe zu befürchten sind. Diesbezüglich ist anzumerken, dass, wenn es zu **Betriebsaufgaben** kommen sollte, voraussichtlich zunächst andere Standorte betroffen sein werden. So zeigen solitäre Standorte in Streulagen (z.B. Rewe Hansaring) deutlich höhere Umsatzumverteilungsquoten, daher sind Betriebsaufgaben hier im Vergleich eher zu vermuten. Unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Münster stellt dies jedoch keine Verschlechterung der Nahversorgungssituation dar. Sollte es zu einzelnen Betriebsaufgaben an solchen Standorten in Streulagen kommen, ist vielmehr zu berücksichtigen, dass dadurch auch „Rückverteilungen“ von Umsätzen dieser Betriebe an andere Wettbewerber (u.a. auch in den Zentren stattfinden, wodurch sich einzelne Umverteilungsquoten (z.B. an der Wolbecker Straße) noch einmal abmildern würden.

Wir hoffen, dass diese ergänzenden Erläuterungen hilfreich für Ihre Abwägung sind.

Bei Rückfragen stehen ich Ihnen natürlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Stefan Kruse', written in a cursive style.

Stefan Kruse